

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE D'AOUSTE-SUR-SYE

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



05.1. REGLEMENT ECRIT

PLU Initial approuvé le 8 novembre 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 9 avril 2018

Modification simplifiée n°2 approuvée le 3 décembre 2018

Modification de droit commun n°1 approuvée le 9 mars 2020

Modification simplifiée n°3 approuvée le
Le Maire :

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité

Av. de la Clapière – 1 Résidence de la Croisée
des Chemins – 05200 Embrun

Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact

~~EN ROUGE BARRÉ LES DISPOSITIONS SUPPRIMÉES~~

EN JAUNE SURLIGNÉ LES DISPOSITIONS AJOUTÉES

EN VERT SURLIGNE LES AJUSTEMENTS ISSUS DES PROCÉDURES PRÉCÉDENTES

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
1.1 ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	3
1.2 ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.	3
1.2.1 LE REGLEMENT DU PLU SE SUBSTITUE AU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME HORMIS POUR LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC	3
1.2.2 APPLICATION DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME SUIVANTS SANS TENIR COMPTE DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT	3
1.2.2.1 Sursis a statuer	3
1.2.2.2 Lotissements	3
1.2.2.3 Permis de construire et desserte par les réseaux	4
1.2.2.4 Permis de démolir	4
1.2.2.5 Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings	4
1.2.2.6 Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans	5
1.2.3 INDEPENDAMMENT DES REGLES DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN MATIERE D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS, S'AJOUTENT LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES, NOTAMMENT EN MATIERE :	5
1.3 ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
1.4 ARTICLE 4 – AUTRES ELEMENTS PORTÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE	9
1.5 ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES	9
1.6 ARTICLE 6 – DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS	10
1.7 ARTICLE 7 – RISQUES	10
1.7.1 Règlement concernant les zones inondables de la rivière Drôme	10
1.7.2 Règlement concernant le risque inondation du Lausens, la Sye et la Lozière	12
1.7.3 Règlement concernant les thalwegs, les vallats, ruisseaux et ravins	12
1.8 ARTICLE 8 NOTION DE REMPLACEMENT D'ARBRES PAR DES ESSENCES LOCALES	12
1.9 ARTICLE 9 – DEFINITIONS	13
1.10 ARTICLE 10 - ILLUSTRATIONS DES NOTIONS DE LIMITES ET DE RETRAITS	28
1.10.1 Définition à prendre en compte dans l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété	28
1.10.2 Définition à prendre en compte pour l'application de l'article 6 relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	29
1.10.3 Définition à prendre en compte pour l'application de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	29
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	31
ZONE UA	32
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	32
Article UA 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	32
Article UA 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	33
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	33
Article UA 3 – Accès et voiries	33
Article UA 4 – Desserte par les réseaux	35
Article UA 5 – Caractéristiques des terrains	36
Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	37
Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	38
Article UA 9 – Emprise au sol	38
Article UA 10 – Hauteur des constructions	38
Article UA 11 – Aspect extérieur	39
Article UA 12 – Stationnement	45
Article UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés	47
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	48
Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols	48
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	48
Article UA 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	48
Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	48
ZONE UB	49
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	49
Article UB 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	49
Article UB 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	50
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	51
Article UB 3 – Accès et voiries	51
Article UB 4- Desserte par les réseaux	52
Article UB 5- Caractéristiques des terrains	53
Article UB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	53
Article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	54
Article UB 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	55
Article UB 9- Emprise au sol	55
Article UB 10- Hauteur des constructions	55
Article UB 11- Aspect extérieur	57
Article UB 12- Stationnement	62
Article UB 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	64
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	65
Article UB 14- Coefficient d'occupation des sols	65
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	65
Article UB 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	65
Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	65
ZONE UC	66
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	66
Article UC 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	66
Article UC 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	67
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	68
Article UC 3 – Accès et voiries	68
Article UC 4- Desserte par les réseaux	69
Article UC 5- Caractéristiques des terrains	70

Article UC 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	70
Article UC 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	71
Article UC 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	72
Article UC 9- Emprise au sol	72
Article UC 10- Hauteur des constructions	73
Article UC 11- Aspect extérieur	74
Article UC 12- Stationnement	79
Article UC 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	81
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	83
Article UC 14- Coefficient d'occupation des sols	83
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	83
Article UC 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	83
Article UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	83
ZONE UD	84
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	84
Article UD 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	84
Article UD 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	84
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	85
Article UD 3 – Accès et voiries	85
Article UD 4- Desserte par les réseaux	86
Article UD 5- Caractéristiques des terrains	88
Article UD 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	88
Article UD 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	89
Article UD 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	89
Article UD 9- Emprise au sol	90
Article UD 10- Hauteur des constructions	90
Article UD 11- Aspect extérieur	91
Article UD 12- Stationnement	96
Article UD 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	99
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	100
Article UD 14- Coefficient d'occupation des sols	100
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	100
Article UD 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	100
Article UD 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	101
ZONE UHO	102
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	102
Article UHo 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	102
Article UHO 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	103
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	103
Article UHo 3 – Accès et voiries	103
Article UHo 4- Desserte par les réseaux	104
Article UHo 5- Caractéristiques des terrains	106

Article UHo 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	106
Article UHo 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	106
Article UHo 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	107
Article UHo 9- Emprise au sol	108
Article UHo 10- Hauteur des constructions	108
Article UHo 11- Aspect extérieur	109
Article UHo 12- Stationnement	110
Article UHo 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	111
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	112
Article UHo 14- Coefficient d'occupation des sols	112
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	112
Article UHo 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	112
Article UHo 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	113
ZONE UI	114
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	114
Article UI 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	114
Article UI 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	114
1.10.4 SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	116
Article UI 3 – Accès et voiries	116
Article UI 4- Desserte par les réseaux	117
Article UI 5- Caractéristiques des terrains	118
Article UI 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	119
Article UI 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	119
Article UI 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	119
Article UI 9- Emprise au sol	119
Article UI 10- Hauteur des constructions	119
Article UI 11- Aspect extérieur	120
Article UI 12- Stationnement	122
Article UI 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	124
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	125
Article UI 14- Coefficient d'occupation des sols	125
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	125
Article UI 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	125
Article UI 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	125
ZONE UL	126
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	126
Article UL 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	126
Article UL 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	126
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	127
Article UL 3 – Accès et voiries	127

Article UL 4- Desserte par les réseaux	128
Article UL 5- Caractéristiques des terrains	129
Article UL 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	130
Article UL 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	130
Article UL 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	130
Article UL 9- Emprise au sol	130
Article UL 10- Hauteur des constructions	130
Article UL 11- Aspect extérieur	131
Article UL 12- Stationnement	133
Article UL 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	133
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	134
Article UL 14- Coefficient d'occupation des sols	134
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	134
Article UL 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	134
Article UL 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	134
ZONE UT	135
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	135
Article UT 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	135
Article UT 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	135
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	136
Article UT 3 – Accès et voiries	136
Article UT 4- Desserte par les réseaux	137
Article UT 5- Caractéristiques des terrains	139
Article UT 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	139
Article UT 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	139
Article UT 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	139
Article UT 9- Emprise au sol	139
Article UT 10- Hauteur des constructions	139
Article UT 11- Aspect extérieur	140
Article UT 12- Stationnement	142
Article UT 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	142
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	143
Article UT 14- Coefficient d'occupation des sols	143
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	143
Article UT 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	143
Article UT 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	143
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	144
ZONE AU	145
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	145

Article AU 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	145
Article AU 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	145
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	145
Article AU 3 – Accès et voiries	145
Article AU 4- Desserte par les réseaux	145
Article AU 5- Caractéristiques des terrains	145
Article AU 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	146
Article AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	146
Article AU 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	146
Article AU 9- Emprise au sol	146
Article AU 10- Hauteur des constructions	146
Article AU 11- Aspect extérieur	146
Article AU 12- Stationnement	146
Article AU 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	146
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	147
Article AU 14- Coefficient d'occupation des sols	147
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	147
Article AU 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	147
Article AU 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	147
ZONE AUac	148
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	148
Article AUac 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	148
Article AUac 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	149
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	149
Article AUac 3 – Accès et voiries	149
Article AUac 4- Desserte par les réseaux	151
Article AUac 5- Caractéristiques des terrains	152
Article AUac 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	152
Article AUac 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	153
Article AUac 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	153
Article AUac 9- Emprise au sol	153
Article AUac 10- Hauteur des constructions	153
Article AUac 11- Aspect extérieur	154
Article AUac 12- Stationnement	155
Article AUac 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	156
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	157
Article AUac 14- Coefficient d'occupation des sols	157
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	157
Article AUac 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	158
Article AUac 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	158

ZONE AUai	159
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	159
Article AUai 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	159
Article AUai 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	159
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	160
Article AUai 3 – Accès et voiries	160
Article AUai 4- Desserte par les réseaux	162
Article AUai 5- Caractéristiques des terrains	163
Article AUai 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	163
Article AUai 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	164
Article AUai 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	164
Article AUai 9- Emprise au sol	164
Article AUai 10- Hauteur des constructions	164
Article AUai 11- Aspect extérieur	165
Article AUai 12- Stationnement	166
Article AUai 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	167
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	168
Article AUai 14- Coefficient d'occupation des sols	168
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	168
Article AUai 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	169
ZONE AUah	170
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	170
Article AUah 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	170
Article AUah 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	171
1.10.5 SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	172
Article AUah 3 – Accès et voiries	172
Article AUah 4- Desserte par les réseaux	173
Article AUah 5- Caractéristiques des terrains	175
Article AUah 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	175
Article AUah 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	175
Article AUah 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	176
Article AUah 9- Emprise au sol	177
Article AUah 10- Hauteur des constructions	177
Article AUah 11- Aspect extérieur	178
Article AUah 12- Stationnement	183
Article AUah 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	185
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	185
Article AUah 14- Coefficient d'occupation des sols	186
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	186
Article AUah 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	186
Article AUah 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	186
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »	187

ZONE A	188
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	188
Article A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	188
Article A 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	188
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	189
Article A 3 – Accès et voiries	190
Article A 4- Desserte par les réseaux	191
Article A 5- Caractéristiques des terrains	192
Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	192
Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	192
Article A 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	193
Article A 9- Emprise au sol	193
Article A 10- Hauteur des constructions	193
Article A 11- Aspect extérieur	194
Article A 12- Stationnement	196
Article A 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	196
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	197
Article A 14- Coefficient d'occupation des sols	197
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	197
Article A 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	197
Article A 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	197
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE « N »	198
ZONE N	199
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	199
Article N 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	199
Article N 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	199
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	201
Article N 3 – Accès et voiries	201
Article N 4- Desserte par les réseaux	202
Article N 5- Caractéristiques des terrains	203
Article N 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	203
Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	204
Article N 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	205
Article N 9- Emprise au sol	205
Article N 10- Hauteur des constructions	205
Article N 11- Aspect extérieur	206
Article N 12- Stationnement	208
Article N 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	208
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	208
Article N 14- Coefficient d'occupation des sols	208
SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	208
Article N 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	209

Article N 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

209

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles du Code de l'Urbanisme.

1.1 ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Aouste sur Sye.

1.2 ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.

1.2.1 LE REGLEMENT DU PLU SE SUBSTITUE AU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME HORMIS POUR LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles édictées par les articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R.111-15 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme. A l'exception des articles d'ordre public suivant qui sont et demeurent applicables au territoire communal :

1.2.2 APPLICATION DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME SUIVANTS SANS TENIR COMPTE DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

1.2.2.1 Sursis a statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **Article L. 424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **Article L. 424-1** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **Articles L. 153-8, L. 153-16 et L.153-11** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- **Articles L. 424-1 et L. 311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée,

1.2.2.2 Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.

- **Article L. 442-9** : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.

- **Article L. 442-14** : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

1.2.2.3 Permis de construire et desserte par les réseaux

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

1.2.2.4 Permis de démolir

Cette obligation d'obtenir un permis de démolir est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction en application des articles L. 451-1 à L. 451-3 du Code de l'Urbanisme :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir,
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- située dans un site inscrit ou classé en application du Code de l'Environnement,
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

1.2.2.5 Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40;
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46 ;

- Caravanes : R.111-47 à R.111-50 ;
- Campings : R.111-32 à R.111-35.

1.2.2.6 Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le Code de l'Urbanisme à l'article suivant :

- **Article L. 111-15** : *«Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.. »*

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

1.2.3 INDEPENDAMMENT DES REGLES DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN MATIERE D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS, S'AJOUTENT LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES, NOTAMMENT EN MATIERE :

- de code civil,
- de code de l'environnement,
- d'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement,
- de protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites, ainsi que du secteur sauvegardé délimité par l'arrêté ministériel du 21 août 1986,
- de fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique,
- de lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis,
- de normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation,
- d'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental,
- de sécurité contre l'incendie,
- de protection de la réception radiotélévisée,
- d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- de publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité,
- de servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents de ce P.L.U. y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

1.3 ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune d'AOUSTE SUR SYE est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

- **Zones urbaines dites "zones U".** En application du Code de l'Urbanisme peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés, soit les secteurs dans lesquels les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent à ces zones urbaines suivantes :

- **la zone centrale** qui corresponde au centre ancien, repérée par l'indice **UA** ;
 - **la zone mixte à dominante d'habitat de densité élevée à moyenne** comportant également des commerces, services et équipements publics, repérée par l'indice **UB** ;
 - **la zone mixte à dominante d'habitat de densité moyenne**, assurant la transition entre quartiers centraux et les quartiers de faible densité, repérée par l'indice **UC** ;
 - **la zone à dominante d'habitat de densité faible**, repérée par l'indice **UD** ;
 - **la zone urbaine à vocation d'accueil d'équipements et d'activités hospitalières, médico-social et paramédical**, repérée par l'indice **UHo** ;
 - **La zone à vocation d'accueil des activités industrielles, artisanales et commerciales**, repérée par l'indice **Ui** ;
 - **La zone à vocation d'accueil des installations spécifiques à la gestion et au traitement des déchets**, repérée par l'indice **UId** ;
 - **La zone à vocation d'accueil des équipements de détente, de sports et de loisirs**, repérée par l'indice **UL** ;
 - **La zone à vocation d'accueil des constructions et installations touristiques**, repérée par l'indice **UT** ;
- **Zone à urbaniser dites « zones AU ».** En application du code de L'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Zones agricoles** dites "zones A". En application de l'article L151-9 et L151-11 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont seules autorisées en zone A :
 - o les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A titre exceptionnel, peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles et en dehors des STECAL :

- o des bâtiments recensés peuvent également faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
-
- **Zones naturelles et forestières dites "zones N"**, peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Sont seules autorisées en zone N :
 - o les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - o les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A titre exceptionnel, peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones naturelles et en dehors des STECAL :

- des bâtiments recensés peuvent également faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1.4 ARTICLE 4 – AUTRES ELEMENTS PORTÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 à L113-5 du Code de l'Urbanisme.
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L.1561_19 et L.151-23 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report des zones inondables
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les servitudes de logements locatifs aidés.

1.5 ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

Les dispositions des articles 3 à 16 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1.6 ARTICLE 6 – DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du L151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

1.7 ARTICLE 7 – RISQUES

1.7.1 Règlement concernant les zones inondables de la rivière Drôme

Dans les secteurs affectés par une zone inondable en aléa fort, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champ d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants
- l'extension au sol des constructions à usage :
 - o d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable donc non création de surface de plancher (garage, remise, etc.)
 - o professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise)

- le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible
- d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale
 - l'extension peut être la conséquence de la mise au norme du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie
- la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens
- les piscines et leur local technique à condition que ce local ne dépasse pas 6 m² de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m²
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne passe pas 20 m²
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; elles doivent être perméables afin de pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques, etc.) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m²
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs.

Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques
- Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'études hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanismes suivants :

- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m²
- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à 2,30 m

1.7.2 Règlement concernant le risque inondation du Lausens, la Sye et la Lozière

Ces affluents ne présentent pas de débordement particulier, excepté pour le ruisseau de la Lozière au droit du passage à gué et plus en amont (lieu-dit la Lozière). Dans toutes les zones, en aléa fort et moyen, il convient d'appliquer le règlement selon les règles énoncés ci-dessus au point 1.7.1.

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à 1,20 m

1.7.3 Règlement concernant les thalwegs, les vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale

1.8 ARTICLE 8 NOTION DE REMPLACEMENT D'ARBRES PAR DES ESSENCES LOCALES

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin, Muriers, Gingko Biloba...

1.9 ARTICLE 9 – DEFINITIONS

Cette liste, donnée à titre informatif (dans l'ordre alphabétique), n'a aucun caractère exhaustif. Les définitions données ne se substituent pas à celle du code de l'urbanisme, du code de la construction ou de tout autre document officiel en vigueur. Les dispositions du règlement priment sur les définitions du lexique.

Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Activité

Sont considérés comme locaux à usage d'activité les locaux exclus de la définition bureau au sens de l'article R. 520.1.1-1 et 2 du Code de l'urbanisme ainsi que les logements et les équipements publics. Cette destination regroupe les locaux d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils sont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Alignement

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantés de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction séparée ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux

piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule et vélos,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055. C'est à dire un végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie principale

Baies destinées à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie. On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

Baie secondaire

Baies destinées à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cuisines, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie.

Balcon

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home"

sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154).

Camping-car

Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Cave

Pièce enterrée ou semi-enterrée destinée au stockage de provisions ou de matériel.

Cellier

Local à usage de cave situé en rez-de-chaussée ou en étage.

Changement d'affectation / changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Chien-assis

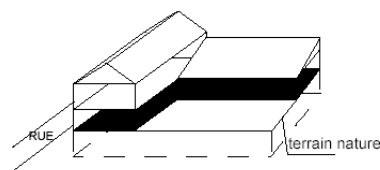
Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient d'emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale du bâtiment au sol (*débord de toiture et auvent inclus*), à laquelle s'ajoute la surface des terrasses dont la hauteur au-dessus du sol excède 0,60 mètre, et la superficie totale de la propriété.



A noter que pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...bâtiments ne comportant pas de fondation, (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Construction à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés

Construction à usage d'entrepôt commercial

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction. Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement souterrain, à l'exception des ouvrages publics, constituent une construction et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf précision particulière portée dans les articles du règlement

Constructions individuelles

Opérations tendant à la réalisation de locaux destinés à former une seule unité de logements ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser des parties communes.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Corniche

Ornement saillant qui couronne et protège une façade.

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Cote TN (terrain naturel)

Cote NGF du terrain naturel ou de la voie d'accès (voirie ou trottoir) lorsqu'elle lui est supérieure, avant travaux, avant-projet.

Dent creuse

Espace libre compris entre deux bâtiments susceptible de permettre la reconstitution du front bâti

Dépôt de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Destinations

La liste par destination (non exhaustive et fournie à titre indicatif).

Artisanat *(non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :*

- ✓ coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- ✓ cordonnerie ;
- ✓ photo ;
- ✓ reprographie, imprimerie, photocopie ;
- ✓ optique ;
- ✓ fleuriste ;
- ✓ serrurerie ;
- ✓ pressing, retouches, repassage ;
- ✓ toilettage ;
- ✓ toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation...

Bureaux (activités tertiaires) et services :

- ✓ bureaux et activités tertiaires ;
- ✓ médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- ✓ sièges sociaux ;
- ✓ autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public,
- ✓ éditeur, etc. ;
- ✓ bureau d'études : informatique, etc. ;
- ✓ agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- ✓ agences de voyage, auto-école, etc. ;
- ✓ prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- ✓ établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile,
- ✓ vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- ✓ Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.

Commerce alimentaire :

- ✓ alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- ✓ boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; caviste ;
- ✓ produits diététiques ;
- ✓ cafés et restaurants ;
- ✓ primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- ✓ équipement de la personne :
- ✓ chaussures ;
- ✓ lingerie ;
- ✓ sports ;
- ✓ prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- ✓ équipement de la maison :
- ✓ brocante ;
- ✓ gros et petit électroménager ;
- ✓ gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
- ✓ quincaillerie ;
- ✓ tissus ;
- ✓ vaisselle et liste de mariage ;
- ✓ automobiles – motos –cycles :
- ✓ concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
- ✓ station essence ; loisirs :
- ✓ sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
- ✓ musique ;
- ✓ jouets, jeux ;
- ✓ librairie, bouquiniste, papeterie ;
- ✓ divers :
- ✓ pharmacie hors CDEC ;
- ✓ tabac ;
- ✓ presse ;
- ✓ cadeaux divers ;
- ✓ fleuriste, graines, plantes ;
- ✓ horlogerie, bijouterie ;
- ✓ mercerie ;
- ✓ maroquinerie ; parfumerie ;
- ✓ galerie d'art ;
- ✓ animalerie.

Entrepôts

Stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc....

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

- a.** caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés),
 - b.** configuration et localisation des bâtiments,
 - c.** l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.
- En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- a.** d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination,
- b.** les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;

Hébergement hôtelier

Industrie comprenant notamment les activités scientifiques et techniques.

Distances

Distances visées aux articles 6, 7 et 10

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

Encorbellement

Construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux par un assemblage de corbeaux (issu de l'ancien français *corbel*, dont est dérivé le terme d'encorbellement) ou de consoles. Un étagé, une galerie, un balcon, etc., peuvent être en encorbellement.

Egout de toit

Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm)
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.
- des bassins de rétention

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolant et revêtements extérieurs compris).

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L.433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Équipement d'intérêt général

Équipement destiné à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, protection rapprochée des lieux densément urbanisés...)

Équipement d'intérêt collectif

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Espaces Boisés Classés – bois et forêt

(Notamment 113-1 et suivants du code de l'urbanisme).

- Espaces Boisés Classés (EBC).
- Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.
- Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied.

Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Exploitation agricole

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsque une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Façade

Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent plus les parties verticales d'un bâtiment. Parties de façade / constructions : deux parties de façade distinctes se caractérisent par l'existence d'un décrochement de 0,4 m minimum entre elles.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Grille avaloir

Dispositif d'absorption disposant simultanément d'une grille et d'une ouverture dans le plan vertical du caniveau.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

Hameau

Petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine d'habitations au maximum) pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés, et distincts du bourg ou du village (la présence d'un commerce ou d'un service public n'est pas nécessaire pour qu'un groupe d'habitation soit qualifié de hameau).

Installation classée

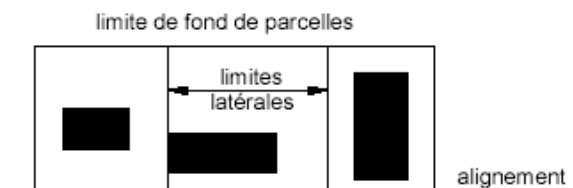
Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU

Limites séparatives

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)



Logement

Un logement doit répondre aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par **le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent** pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dont un extrait est reproduit ci-après :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

Normes dimensionnelles des logements :

Un logement comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Le logement comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modification de construction

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Mur bahut

Muret bas maçonné souvent surmonté d'un matériau différent : grillage, bois, treillis, tubes...

Opération d'aménagement d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC)
- les lotissements
- les associations foncières urbaines (AFU), dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie

électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Parcs d'attraction - Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

Pièces principales ou secondaires

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelque soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Restauration ou rénovation

Remise en état avec ou sans remise aux normes d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension et n'entraînant pas de changement de destination.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Saillie

Désigne une avance qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltes, corniches, balcons, appuis

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Stationnement de caravane

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale. Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher

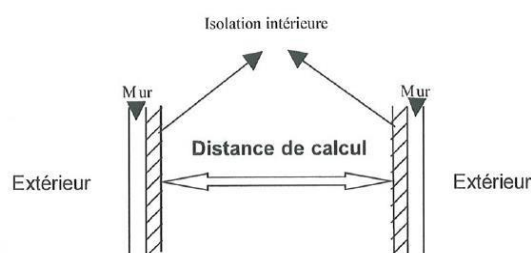
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Cette notion remplace celle de Surface Hors Œuvre Nette et Surface Hors Oeuvre Brute à compter du 1^{er} mars 2012.



Surface de vente

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Terrain

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toitures dans l'application du présent règlement.

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, Îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

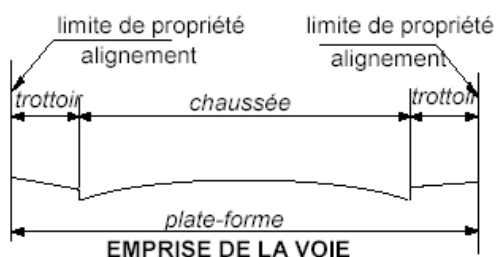
Voie

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile...

Voie publique : voie appartenant au domaine public de la circulation (s'applique par extension aux places, squares...).

Voie privée ouverte au public : s'entend d'une voie privée utilisée couramment par des véhicules extérieurs : voie commune à l'intérieur d'un lotissement, voie de desserte d'un parc de stationnement de grand magasin ou d'établissement industriel ou de bureau.... Pour des raisons tant de commodité de la circulation que de sécurité il est exigé des caractéristiques permettant le croisement des véhicules, l'accès de matériel lourd des sapeurs-pompiers et des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Voie privée réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : s'applique aux voies privées ne devant pas être empruntées normalement par d'autres que les occupants, et pour lesquelles le faible trafic permet des caractéristiques réduites : desserte de parc de stationnement résidentiel.

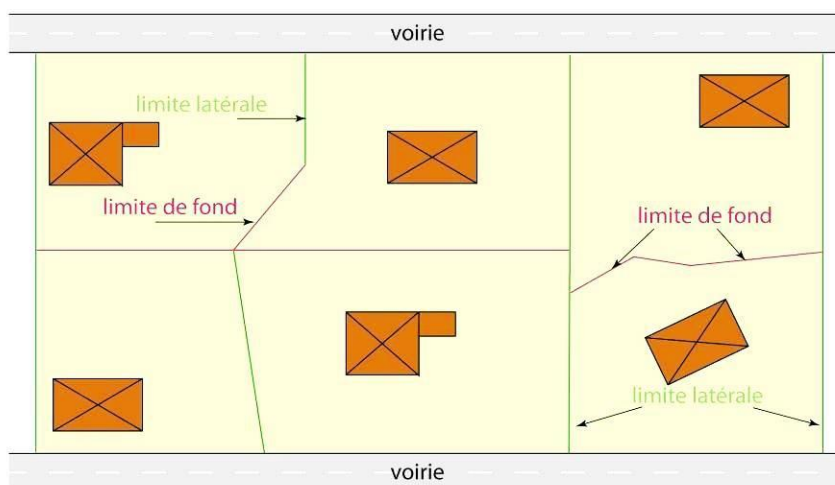


1.10 ARTICLE 10 - ILLUSTRATIONS DES NOTIONS DE LIMITES ET DE RETRAITS

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs.

1.10.1 Définition à prendre en compte dans l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

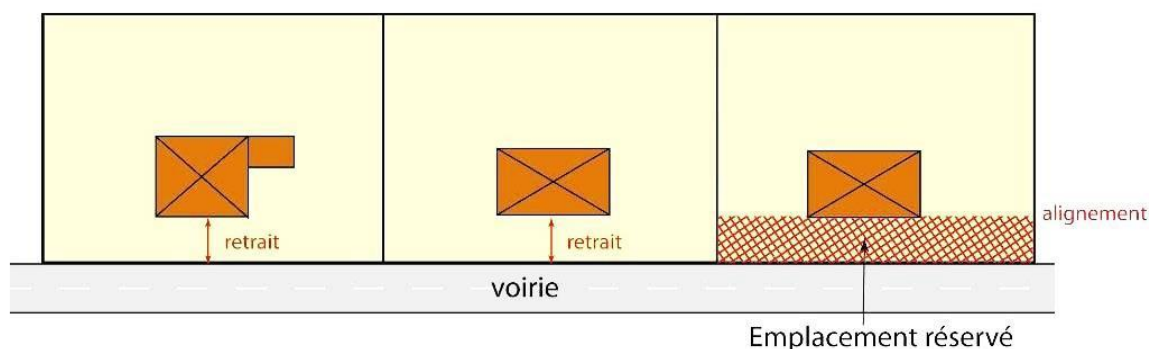
Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



1.10.2 Définition à prendre en compte pour l'application de l'article 6 relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement. Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.

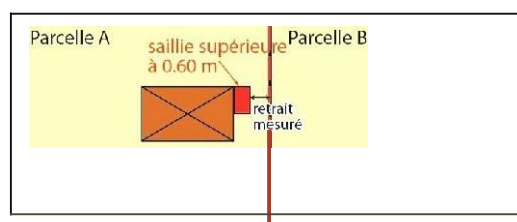
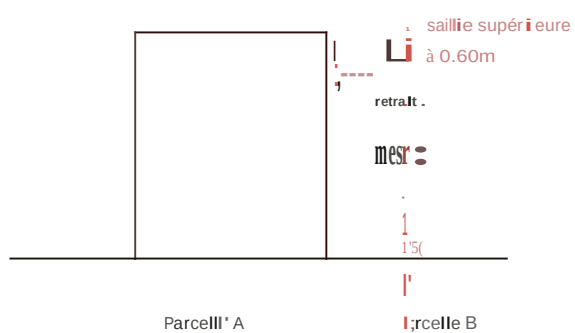
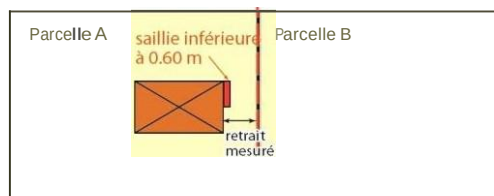
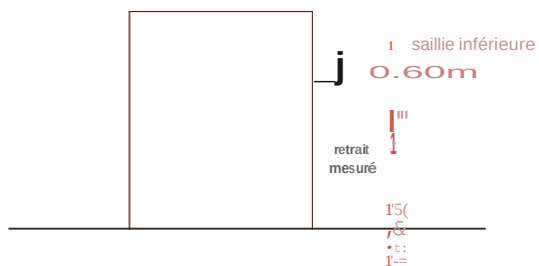


1.10.3 Définition à prendre en compte pour l'application de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les parties enterrées des constructions, les balcons, coursives, auvents, terrasses, débords de toiture et éléments techniques sans appui au sol dont la saillie est inférieure à 0.60 m.

Edification avec saillie inférieure à 0.60 m



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

ZONE UA

Caractéristiques générales de la zone UA

La zone UA est une zone de centralité urbaine dense à renforcer, à conforter, à caractère central d'habitat, d'activités, de commerces, de services, de bureaux et d'équipements, et dans laquelle les constructions ont vocation à être édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et les exhaussements de sol ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les discothèques, dancings ;
- les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives) ;
- les constructions agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles et artisanales ;
- les entrepôts commerciaux ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 m des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;
- le changement de destination des garages existants à la date d'approbation du PLU pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services.
- le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale, artisanale ou de services existants à la date d'approbation du PLU.

Article UA 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- La transformation des établissements et entrepôts existants avant la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont l'interdiction figure à l'article UA1 ci-avant, est autorisée sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage ;
- Les transformations, restaurations et légères extensions des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :
 - o Que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions ;
 - o Que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 de la zone
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement ;
- Les annexes et les piscines sous réserve qu'elles constituent le complément d'une construction à usage d'habitation existante
- L'aménagement et l'extension des entrepôts commerciaux existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- Les chaufferies, climatisations,... à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante ;
- les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur. ***Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».***

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanales

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

a. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

2. Dispositions particulières

D'autres implantations, en recul par rapport à l'alignement sur voies publiques et privées, pourront être néanmoins être admises ou requises notamment avec un recul ne pouvant toutefois excéder 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, dans les cas suivants :

- pour assurer la continuité des fronts bâtis existants sur les parcelles voisines ;
- si le mur de clôture est implanté à l'alignement est créé un front bâti ;
- pour créer des séquences de façades ;
- dans le cas d'extension d'immeubles existants ;
- dans le cas de parcelles situées en limite de zones ;

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum est autorisé. Dans le cas des constructions existantes

implantées à l'alignement des voies, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation d'occupation du domaine public.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux annexes

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaze, de téléphone,...) qui pourront s'implanter en retrait.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions principales et installations doivent être édifiées :

- soit en ordre continu c'est à dire d'une limite latérale à l'autre dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement. A l'arrière des bâtiments peuvent être autorisées des extensions du bâti existant implantées en retrait des limites latérales ;
- Au delà de la bande de 15 mètres, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
 - o Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
 - o Soit en retrait des limites séparatives en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 3 mètres,

2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie ;
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;

3. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Les constructions nouvelles et leur extension pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

- En cas de retrait de la façade ou partie de la façade comportant des baies, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche ne peut être inférieure à 3 mètres.
- En cas de retrait de la façade ou partie de façade aveugle, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche ne peut être inférieure à 2.5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, téléphone,...) et à leurs locaux techniques.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

- dans la bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter en continuité avec le bâti existant.
- Au delà de la bande de 15 mètres, la distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 3 mètres. L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder la hauteur des constructions avoisinantes ou en vis à vis.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ;
- Dans le cas de l'aménagement, la réhabilitation d'un bâtiment existant dépassant la hauteur mentionnée au point 1 du présent article, la hauteur initiale du bâti devra être conservée.
- Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de 0.50 m de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UA 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1.20 mètre pour les murs pleins et à 0,50 m pour les murs bahuts associés d'un grillage. L'ensemble du dispositif ne pouvant excéder une hauteur de 2 mètres.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UA 11 – Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

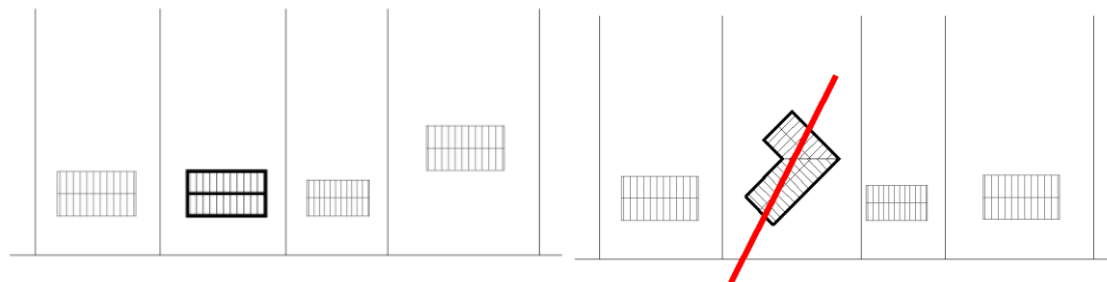
Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



2. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

Pour les restaurations et les extensions des constructions existantes, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve de conserver les génoises existantes et pour une superficie maximale de 20% de la superficie totale de la toiture.

Façades

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0.20 m sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates dans des tons sable sans jamais être blanc. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Ouverture et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme. Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les occultations des baies de type volets roulants et persiennes en tableau sont proscrites sur les façades en front de rue.

Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour 1/2 sur les façades donnant sur les fronts de rue.

Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.

Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- A l'alignement des voies publiques, soit :
 - ✓ D'un mur plein enduit
 - ✓ d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - ✓ soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
 - ✓ soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
 - ✓ soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la couleur de la façade de la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes

Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans **minimum**. Leur pente sera comprise entre 25% et 30%.

Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².
- Pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale
- Pour les toitures végétalisées

La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou de type « bac acier ».

Les éléments de surface posés en toiture (dispositifs solaires, photovoltaïques) doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

Façade

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

COMMUNE D'AOUSTE-SUR-SYE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder deux types de matériaux aux qualités complémentaires dans un souci de cohérence architecturale (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier,...).

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates dans des tons sable sans jamais être blanc. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être d'aspect simple et sobre

Façades commerciales

Le système de fermeture sera de type droit et amovible.
Les stores de type corbeille sont proscrits.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)
L'utilisation des ouvrants à la française est recommandée.

Les façades principales ou donnant sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

- En limites séparatives, d'une clôture constituée :

- soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
- soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

5. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui

ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades, ...).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

Article UA 12 – Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales :

- Longueur : 5,00 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m ;
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès.

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3.30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie Habitat	Ratio applicable	
	Individuel	Collectif
	2 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement	2 places de stationnement

Activités		pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
	Commerces, services activités	2 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
	Restaurants	2 places de stationnement par 80m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Hotellerie	2 places pour 10 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité. 1 place de stationnement par chambre

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie Habitat		Ratio applicable
		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement par logement.
Activités	Commerces, services	2 places pour 50 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Lorsqu'il y a création de logement par subdivision d'un bâtiment existant, il doit y avoir création d'une place de stationnement par logement nouvellement créé.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliqués au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés

1. Plantations existantes

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations issus de la palette d'essences annexée au présent règlement.

2. Obligation de planter et végétaliser

- Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six emplacements de stationnement. Ces derniers doivent être d'essences issues de la palette jointe au présent règlement.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

3. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UA 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.
- Toute construction neuve à destination d'habitat individuel devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UB

Caractéristiques de la zone

La zone UB est une zone urbaine de transition à densité élevée à moyenne à caractère principal d'habitat. Cette zone a vocation à accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces et services.

La zone comporte un secteur entre le lotissement de Mi-Voie et le lotissement des Blés d'Or. Les aménagements et les constructions qui seront réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans la pièce 5.3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et doivent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur le périmètre défini au règlement graphique.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les discothèques, les dancings ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;

Article UB 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les annexes et les piscines sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- dans le secteur délimité sur le règlement graphique par un trait rouge, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines, les équipements collectifs, les activités de bureaux ou services sont autorisées sous réserve :
 - o De se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre indiqué au document graphique, intégrant la réalisation des ouvrages de rétention traitant les inondations résultant des eaux de ruissellement si cela s'avérait nécessaire ;
 - o D'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de moins de 100 m² de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,..) vis à vis de l'habitat ;
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de ne pas générer des nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage ;
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour le voisinage ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles- ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existante une autre voie d'accès ;

- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UB 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

a. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UB 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques (existantes, à modifier ou à créer), et de 6 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Hors agglomération, les marges de reculs indiquées au règlement graphique s'appliquent.

2. Dispositions particulières

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

COMMUNE D'AOUSTE-SUR-SYE

PLAN LOCAL D'URBANISME

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

L'implantation des piscines devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

Si les règles énoncées ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise. Les services techniques peuvent imposer une implantation différente.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les règles définies ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Compte tenu du caractère intermédiaire de la zone, les constructions nouvelles doivent être édifiées soit en recul ou sur une des limites séparatives de propriété.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.

Les piscines peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, une distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de la construction (terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives. Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UB 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres (cette hauteur est mesurée par rapport à l'égout de toiture). Cette distance peut être réduite à un minimum de 4 mètres si les façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Ces prospects sont établis à partir du terrain naturel avant remaniement et/ou terrassement.

2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les ouvertures en sous sol et/ou rez de chaussée ;
- Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation, la distance minimale par rapport à l'habitation, doit être au moins égale à 2 mètres.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UB 9- Emprise au sol

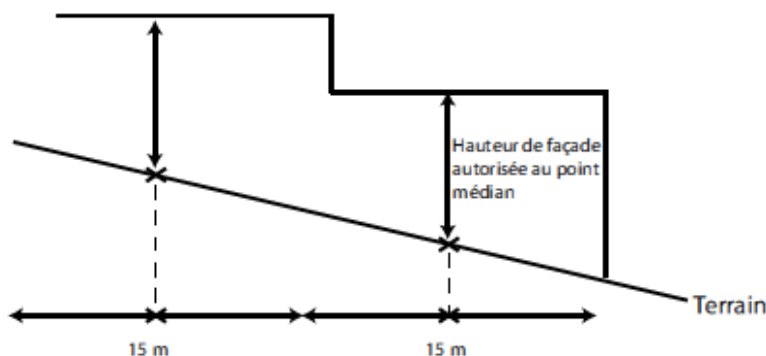
Non réglementé

Article UB 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 8 m à l'égout du toit mesuré à partir du terrain naturel.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1,20 mètres pour les murs pleins et à 0,40 pour les murs bahuts associés d'un grillage, l'ensemble du dispositif ne pouvant excéder une hauteur de 2 mètres.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les dispositions fixées dans la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du PLU.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

Article UB 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

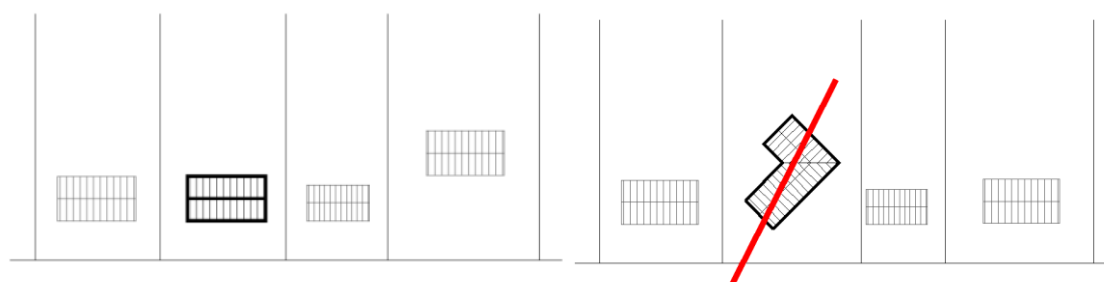
Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



2. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

Pour les restaurations et les extensions des constructions existantes, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne.
Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve de conserver les génoises existantes et pour une superficie maximale de 20% de la superficie totale de la toiture.

Façades

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Ouverture et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme.
Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.

Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

Sur rue, d'un mur bahut enduit des deux côtés, d'une hauteur maximale de 0.50 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

En limites séparatives, d'une clôture constituée :

- soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
- soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes

Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans **minimum**. Leur pente sera comprise entre 25% et 40%.

Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².
- Pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale
- Pour les toitures végétalisées

La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou de type « bac acier ».

Les éléments de surface posés en toiture (dispositifs solaires, photovoltaïques) doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

Façade

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être d'aspect simple et sobre

Façades commerciales

Le système de fermeture sera de type droit et amovible.
Les stores de type corbeille sont proscrits.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)
L'utilisation des ouvrants à la française est recommandée.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un des deux côtés enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

- En limites séparatives, d'une clôture constituée :

- soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale

- soit d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne débordent en aucun cas en saillie sur le domaine public.

5. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui

ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades, ...).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

Article UB 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière ; en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales :

- Longueur : 5,00 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m ;
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès.

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie Habitat	Ratio applicable	
	Individuel	2 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
Activités	Collectif	2 places de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement 2 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	2 places de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	Hôtels et assimilés	2 places de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie Habitat	Ratio applicable	
		il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement par logement.
Activités	Commerces, services	2 places pour 50 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées ;

- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Article UB 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations issus de la palette d'essences annexée au présent règlement.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six emplacements de stationnement. Ces derniers doivent être issus de la palette d'essences annexée au présent règlement

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UB 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.
- Toute construction neuve à destination d'habitat individuel devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UC

Caractéristiques de la zone

La zone UC est une zone urbaine de densité moyenne à caractère principal d'habitat. Cette zone a vocation à accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces et services.

La zone comporte un secteur quartier Plan d'Aouste, les aménagements et les constructions qui seront réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans la pièce 5.3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et doivent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur le périmètre défini au règlement graphique.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les discothèques, les dancings ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;

Article UC 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les annexes et les piscines sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- dans le secteur délimité sur le règlement graphique par un trait rouge, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines, les équipements collectifs, les activités de bureaux ou services sont autorisées sous réserve :
 - o De se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre indiqué au document graphique, intégrant la réalisation des ouvrages de rétention traitant les inondations résultant des eaux de ruissellement si cela s'avérerait nécessaire ;
 - o D'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- les chaufferies, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, qu'ils ne soient pas en surplomb de la voie publique et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de moins de 100 m² de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- L'extension d'activités à usage d'artisanat, n'est autorisée qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,...) vis à vis de l'habitat ;
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de ne pas générer des nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UC 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur. ***Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».***

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanaux

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UC 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 6 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Hors agglomération, les marges de reculs indiquées au règlement graphique s'appliquent.

2. Dispositions particulières

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

L'implantation des piscines devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

Si les règles énoncées ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise. Les services techniques peuvent imposer une implantation différente.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les règles définies ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UC 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.

Les piscines peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, une distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de la construction (terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives. Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UC 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres (cette hauteur est mesurée par rapport à l'égout de toiture). Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Ces prospects sont établis à partir du terrain naturel avant remaniement et/ou terrassement.

2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les ouvertures en sous sol et/ou rez de chaussée ;
- Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation, la distance minimale par rapport à l'habitation, doit être au moins égale à 2 mètres.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UC 9- Emprise au sol

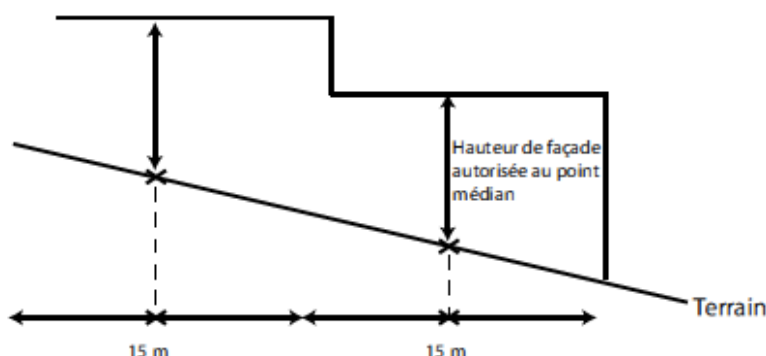
Non réglementé

Article UC 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 8 m à l'égout du toit mesuré à partir du terrain naturel. (Avant exécution des fouilles ou remblais)

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1,20 mètres pour les murs pleins et à 0,40 pour les murs bahuts associés d'un grillage, l'ensemble du dispositif ne pouvant excéder une hauteur de 2 mètres.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les dispositions fixées dans la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout de la construction à la date d'approbation du PLU.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

Article UC 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

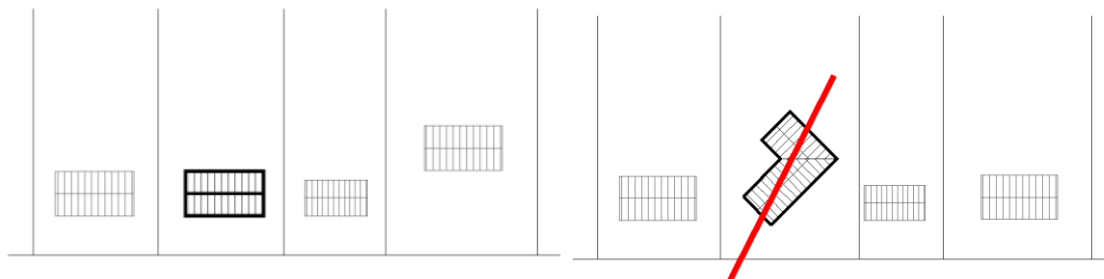
Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



2. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

Pour les restaurations et les extensions des constructions existantes, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve de conserver les génoises existantes et pour une superficie maximale de 20% de la superficie totale de la toiture.

Façades

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Ouverture et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.40 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive.

L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - soit en mur plein d'une hauteur de 1,2 m maximale
 - soit d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,4 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...).L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences issues de la palette annexée au présent règlement.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés.

Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes

Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans **minimum**. Leur pente sera comprise entre 25% et 30%.

Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 20 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

- Pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale
- Pour les toitures végétalisées

La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou les couvertures de type « bac acier ».

Les éléments de surface posés en toiture (dispositifs solaires, photovoltaïques) doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

Façade

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être d'aspect simple et sobre.

Façades commerciales

Le système de fermeture sera de type droit et amovible.
Les stores de type corbeille sont proscrits.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)
L'utilisation des ouvrants à la française est recommandée.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.
Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,4 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

- En limites séparatives, d'une clôture constituée :

- soit en mur plein d'une hauteur de 1,2 m maximale
- soit d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,4 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne débordront en aucun cas en saillie sur le domaine public.

5. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui

ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades, ...).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

Article UC 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales :

- Longueur : 5,00 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m ;
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès.

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie Habitat		Ratio applicable
	Individuel	2 places de stationnement pour 100 m ² de surface de

Activités		plancher avec au minimum 1 place par logement
	Collectif	2 places de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 2 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	2 places de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	Hôtels et assimilés	2 places de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	2 places pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie Habitat		Ratio applicable
		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement par logement.
Activités	Commerces, services	2 places pour 50 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées ;

- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Article UC 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations issus de la palette d'essences annexée au présent règlement.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six emplacements de stationnement. Ces derniers doivent être issus de la palette d'essences annexée au présent règlement

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UC 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.
- Toute construction neuve à destination d'habitat individuel devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UD

Caractéristiques de la zone

La zone UD est une zone urbaine de densité faible à caractère principal d'habitat.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les carrières
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les discothèques et les dancings ;
- les affouillements et les exhaussements de sol ;
- les constructions à usage agricole, les bâtiments agricoles d'élevage ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;

Article UD 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les annexes et les piscines sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;

- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, qu'ils ne surplombent pas la voie publique et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve d'être liées à des activités de service ou de commerce, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec l'environnement immédiat ;
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,..) vis à vis de l'habitat ;
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de ne pas générer des nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UD 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur. **Il convient de se reporter à la « pièce**

6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UD 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UD 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 6 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 m par rapport aux rives du Lauzen.

Hors agglomération, les marges de reculs indiquées au règlement graphique s'appliquent.

2. Dispositions particulières

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

L'implantation des piscines devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Si les règles énoncées ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise. Les services techniques peuvent imposer une implantation différente.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les règles définies ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UD 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.

Les piscines doivent s'implanter en recul des limites séparatives avec une distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de la construction (terrasses/margelles comprises) par rapport à la limite séparative.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UD 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres (cette hauteur est mesurée par rapport à l'égout de toiture).

Ces prospects sont établis à partir du terrain naturel avant remaniement et/ou terrassement.

2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation, celle-ci doit être accolée ou intégrée au bâtiment principal sauf impossibilité technique (topographie du terrain, configuration de la parcelle).

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UD 9- Emprise au sol

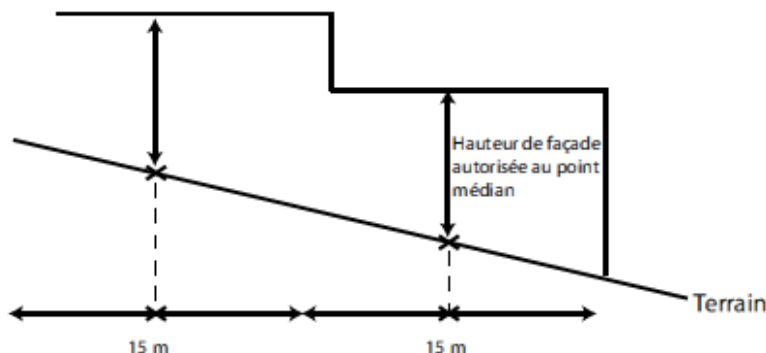
Non réglementé

Article UD 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 6 m à l'égout du toit mesuré à partir du terrain naturel.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1,20 mètres pour les murs pleins et à 0,40 pour les murs bahuts associés d'un grillage, l'ensemble du dispositif ne pouvant excéder une hauteur de 2 mètres.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les dispositions fixées dans la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du PLU.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

Article UD 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

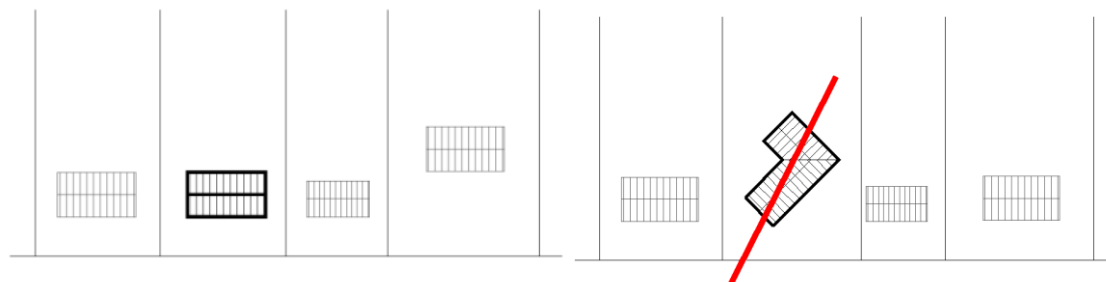
Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



2. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

Pour les restaurations et les extensions des constructions existantes, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve de conserver les génoises existantes et pour une superficie maximale de 20% de la superficie totale de la toiture.

Façades

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en

œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Ouverture et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme.
Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.
Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.40 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
 - ✓ soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale d'1.20 m.
- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - ✓ soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
 - ✓ soit d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,4 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes
Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes

Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans **minimum**. Leur pente sera comprise entre 25% et 30%.

Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 20 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².
- Pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale
- Pour les toitures végétalisées

La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou de type « bac acier ».

Les éléments de surface posés en toiture (dispositifs solaires, photovoltaïques) doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

Façade

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être d'aspect simple et sobre

Façades commerciales

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Le système de fermeture sera de type droit et amovible.
Les stores de type corbeille sont proscrits.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)
L'utilisation des ouvrants à la française est recommandée.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.
Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - ✓ soit en mur plein enduit des deux côtés d'une hauteur de 2 m maximale
 - ✓ soit d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
 - ✓ soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

5. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades, ...).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

Article UD 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales :

- Longueur : 5,00 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m ;
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès.

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le

stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie Habitat	Individuel	Ratio applicable 2 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
	Collectif	2 places de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 2 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	2 places de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	2 places pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie Habitat		Ratio applicable Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement par logement.
Activités	Commerces, services	2 places pour 50 m ²

4. Dispositions particulières

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées ;
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Article UD 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations issus de la palette d'essences annexée au présent règlement.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au

terrain naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six emplacements de stationnement. Ces derniers doivent être issus de la palette d'essences annexée au présent règlement

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UD 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.
- Toute construction neuve à destination d'habitat individuel devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article UD 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UHO

Caractéristiques de la zone

La zone UHO englobe des terrains équipés comprenant des installations hospitalières et des équipements à caractère médico-social, paramédical. Cette zone est délimitée en entrée de ville est et correspondant à l'IME de Fontlaure.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UHO 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UHO2 ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services sauf si celles-ci sont liées et nécessaires aux activités hospitalières ;
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UHO 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions

Article UHO 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs, dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Les équipements publics, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que qu'elles soient suffisamment éloignées des zones d'habitat et de ne génèrent pas de nuisances sonores et ou visuelles pour le voisinage.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UHo 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UHo 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

d. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UHo 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UHo 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 6 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Hors agglomération, les marges de reculs indiquées au règlement graphique s'appliquent.

2. Dispositions particulières

Si les règles énoncées ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise. Les services techniques peuvent imposer une implantation différente.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les règles définies ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UHo 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.

Les piscines peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, une distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de la construction (terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UHo 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospects sont établis à partir du terrain naturel avant remaniement et/ou terrassement.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UHo 9- Emprise au sol

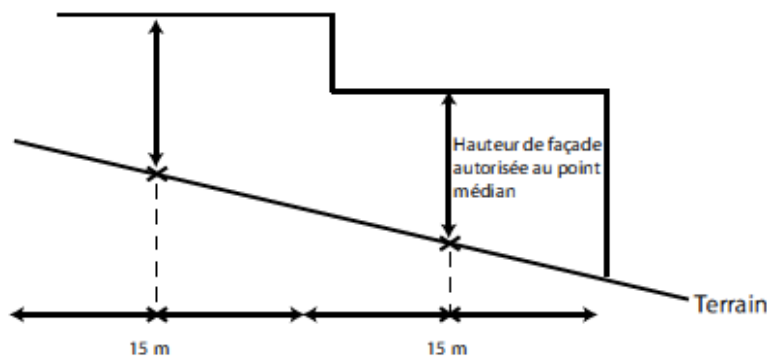
Non réglementé

Article UHo 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 10 m à l'égout du toit mesuré à partir du terrain naturel.

Les hauteurs des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0.80. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2.50 mètres.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 2,50 mètres pour les murs pleins et à 0,50 pour les murs bahuts associés d'un grillage, l'ensemble du dispositif ne pouvant excéder une hauteur de 2,5 mètres.

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les dispositions fixées dans la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du PLU.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UHo 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Façade

- L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0.20 m sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.
- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder deux types de matériaux aux qualités complémentaires dans un souci de cohérence architecturale (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier,...).
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder deux teintes par construction : 1 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)
- Le blanc pur, le blanc cassé sont proscrits

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - o de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2.5 mètres doublé par des haies vives,
 - o de mur bahut enduit des deux côtés de 0,80 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'2.50 m de hauteur totale maximum.
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront, autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne débordront en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article UHo 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales :

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

- Longueur : 5,00 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m ;
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès.

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place de stationnement pour 3 chambres ou 6 lits.

Article UHo 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations issus de la palette d'essences annexée au présent règlement.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six emplacements de stationnement. Ces derniers doivent être issus de la palette d'essence.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UHo 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UHo 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.
- Toute construction neuve à destination d'habitat individuel devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article UHo 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UI

Caractéristiques de la zone

La zone UI est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Cette zone correspondant à la zone commerciale de Mi-voie en entrée de ville Ouest en limite communale avec Crest et à la zone d'activité de la Condamine en entrée de ville Est.

Elle comporte un sous-secteur UIId qui correspond à l'emprise actuelle de la Déchèterie intercommunale. Ce secteur est concerné par l'aléa inondation de la rivière Drôme.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les constructions à usage commercial dont la superficie de vente est inférieure à 200 m² de surface de plancher ;
- Les terrains de camping et caravanning ;
- Le stationnement des caravanes ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les discothèques et les dancings ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et/ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public et aménagés en extérieur ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sauf exception mentionnée à l'article UI2.

Article UI 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers,...) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage ;
- les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif directement liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sur la zone ;
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit supérieure à 200 m² ;
- l'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et non liées à une activité existante est autorisée dans la limite d'une surface de plancher de 150 m² après travaux.
- Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de maximum 20 m² d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU
- Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes :
 - o L'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone ;
 - o La construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités ;
 - o La surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale du bâtiment principal d'activité et sans excéder une surface de plancher de 80 m².

Sous- secteur UIId

- l'extension ou l'aménagement des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des nuisances
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- A l'intérieur des zones d'aléa d'inondation, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- Article 7 - Risques**

1.10.4 SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Manœuvre

Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

4. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 10 m et une largeur minimale de chaussée de 6 m ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution à l'intérieur de laquelle les poids lourds et véhicule de service public pourront faire aisément demi-tour ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UI 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur. ***Il convient de se reporter à la « pièce***

6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UI 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UI 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Hors agglomération, les marges de reculs indiquées au règlement graphique s'appliquent.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UI 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres et à 10 mètres si la parcelle voisine n'est pas en zone Ui.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UI 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contigües, la distance minimale de tout point d'un des bâtiment au point le plus proche de tout autre bâtiment doit être au moins égale à 5 m de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UI 9- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain

Article UI 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;

- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- plus de 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage commercial ou artisanal
- plus de 13 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage industriel et d'entrepôt

Toutefois ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrage techniques, cheminées, ... exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques est limité à 1,20 mètres pour les murs pleins et à 0,4 mètre pour les murs bahuts associés d'un grillage, l'ensemble du dispositif ne pouvant excéder une hauteur de 2 mètres.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises dans le cas :

- Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée par le règlement, l'installation ou la construction d'édicules techniques nouveaux sont autorisés, sous réserve qu'elle n'excède pas une hauteur de 1.80 m.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction des nécessités techniques de certaines superstructures industrielles de protection et d'entretien.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UI 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue

de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonné doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnement architectural des constructions voisines existantes.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions doivent être encouragées.

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Façade

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençal, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

Toiture

Les toitures à un pan sont interdites hormis pour les équipements publics ou d'intérêt général et les constructions annexes n'excédant pas une hauteur 3.50 mètres.

Les toitures casquettes sont à privilégier.

Les couvertures peuvent être :

- en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.

Les pentes des toitures seront comprises entre 15% et 32%, cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

Antennes- Climatiseurs- Edicules techniques

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas surplomber l'espace public ou privé ouvert au public.

Clôture

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité. La hauteur des clôtures nouvelles ne doit pas excéder 2 m, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives sont interdites. Elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

Abords des constructions

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régaliés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

2. Dispositions diverses

Les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article UI 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Véhicules automobiles

Activités	Catégorie	Ratio applicable
	Activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt	1 place de stationnement par 50 m ² non compris le stationnement des poids lourds. Norme ramenée à 1 place de stationnement pour 100 m ² pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt
	Commerces	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher créée. Au delà du seuil de 300 m ² la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher ou d'exposition.
	Activités artisanales	1 place de stationnement par 50 m ² de surface de plancher avec au minimum 2 place par unité.
	Bureaux, services	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher créée

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les véhicules à caractère industriel

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature de l'activité.

Pour les véhicules deux roues

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagées dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris :

	Catégorie	Ratio applicable
Activités	activités artisanales, bureaux, industrielles.	4 places pour 100 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Article UI 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations d'essences issues de la palette annexée au présent règlement.

Il est recommandé de planter des essences locales et d'éviter toutes plantations allergisantes et propageant le feu bactérien. Les plantations de type prunus (hormis le cerisier) sont interdites afin d'éviter tous risques de propagation du virus arboricole de la SHARKA.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre et engazonné - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée - plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface pour les véhicules automobiles doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes issues de la palette d'essences, sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Le long des limites séparatives sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes issues de la palette d'essences de façon à constituer une trame arborée entre les parcelles bâties.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives paysagères d'une hauteur minimum de 2 mètres et composée à 50% au minimum d'espèce à feuilles persistantes afin de maintenir un écran visuel.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UI 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UI 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UL

Caractéristiques de la zone

La zone UL est une zone à vocation d'accueil des activités sportives de plein air. Elle correspond à la base de loisir du Cap Plein Air en bordure de la rivière Drôme et à l'emprise du stade au quartier Fontagnal.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UL2 ;
- Les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante ;
- Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

Article UL 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sport et de loisirs, pratiquées dans la zone ;
- les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment

- les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- l'extension, la transformation ou la rénovation des équipements publics et/ou d'intérêt général existants ;
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles- ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 10 m et une largeur minimale de chaussée de 6 m ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution à l'intérieur de laquelle les poids lourds et véhicule de service public pourront faire aisément demi-tour ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UL 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur. ***Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».***

2. Assainissement

d. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

e. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

f. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UL 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).
Hors agglomération, les marges de reculs indiquées au règlement graphique s'appliquent.

Article UL 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en recul à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Article UL 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contigües, la distance minimale de tout point d'un des bâtiment au point le plus proche de tout autre bâtiment doit être au moins égale à 5 m de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UL 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

La hauteur des constructions ne devra pas excéder plus de 7 mètres à l'égout du toit. Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

Dans le cadre de restauration des bâtiments existants, des hauteurs différentes pourront être admises.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UL 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions seront conçues avec des lignes simples.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Façade

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Sont interdits toutes imitations de matériaux (faux bois, faux moellons, etc.)

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

Toiture

Les toitures à un pan sont interdites hormis pour les équipements publics ou d'intérêt général et les constructions annexes n'excédant pas une hauteur 3.50 mètres.

Les couvertures peuvent être :

- en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc. la teinte des toitures-terrasses devra être choisi dans des teintes en cohérence avec l'environnement sans être blanche.

Une harmonisation devra être recherchée avec les teintes des toitures avoisinantes.

Les pentes des toitures seront comprises entre 15% et 32%, cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

Antennes- Climatiseurs- Edicules techniques

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas surplomber l'espace public ou privé ouvert au public.

Clôture

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures situées à l'arrière des lots seront constituées soit :

- d'une haie vive
- d'un grillage doublé d'une haie vive

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

La hauteur des clôtures nouvelles ne doit pas excéder 2 m, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites. Elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

Abords des constructions

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régaliés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

2. Dispositions diverses

Les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Article UL 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Article UL 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies végétales uniformes composées de cyprès, thuyas sont interdites

Les haies implantées en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- la haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition,
- elle comportera des arbres à feuilles persistantes et à feuilles caduques.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Le long des limites séparatives sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une trame arborée entre les parcelles bâties.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UL 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UL 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UT

Caractéristiques de la zone

La zone UT est une zone à vocation d'accueil des activités touristiques. Elle correspond à la zone UT quartier St Pierre en entrée de ville Est le long de la route départementale et à la zone du camping « la Pierre à Feu » au nord du territoire communal, route de Cobonne.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UT2 ;
- Les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- Les constructions à usage de bureau ou de services sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions à usage de commerces sauf celles autorisées à l'article UT2 ;
- Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante autorisée à l'article UT2 ;
- Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Article UT 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment
- les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- l'extension, la transformation ou la rénovation des équipements publics et/ou d'intérêt général existants ;
- les habitations liées :

- à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone et si elles sont intégrées dans le volume de la construction
- à usage de logement de fonction si elles sont directement liées aux occupations autorisées et si elles sont intégrées dans le volume de la construction
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;
- les bureaux et services accessoires à l'activité d'hébergement hôtelier, touristique
- les commerces accessoires à l'activité d'hébergement hôtelier, touristique
- les entrepôts liés à l'activité d'hébergement touristique.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 10 m et une largeur minimale de chaussée de 6 m ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution à l'intérieur de laquelle les poids lourds et véhicule de service public pourront faire aisément demi-tour ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UT 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur. ***Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».***

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UT 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UT 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et à au moins 20 mètres des rives du Lauzen sauf prescriptions contraires émises par le service des risques de la Direction Départementale des territoires.

Hors agglomération, les marges de reculs indiquées au règlement graphique s'appliquent.

Article UT 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en recul à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Article UT 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contigües, la distance minimale de tout point d'un des bâtiment au point le plus proche de tout autre bâtiment doit être au moins égale à 4 m de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UT 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UT 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

La hauteur des constructions ne devra pas excéder plus de 6 mètres à l'égout du toit.
Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

Dans le cadre de restauration des bâtiments existants, des hauteurs différentes pourront être admises.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UT 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions seront conçues avec des lignes simples.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Façade

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Sont interdits toutes imitations de matériaux (faux bois, faux moellons, etc.)

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

Toiture

Les toitures à un pan sont interdites hormis pour les équipements publics ou d'intérêt général et les constructions annexes n'excédant pas une hauteur 3.50 mètres.

Les couvertures peuvent être :

- en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc. la teinte des toitures-terrasses devra être choisi dans des teintes en cohérence avec l'environnement sans être blanche.

Les pentes des toitures seront comprises entre 15% et 32%, cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

Antennes- Climatiseurs- Edicules techniques

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas surplomber l'espace public ou privé ouvert au public.

Clôture

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

La hauteur des clôtures nouvelles ne doit pas excéder 2 m, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites. Elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

2. Dispositions diverses

Les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Article UT 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Activités	Catégorie	Ratio applicable
	Hébergement touristique	
		2 places pour 1 emplacement de camping

Article UT 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes afin de préserver au maximum le cadre naturel.

Les haies végétales uniformes composées de cyprès, thuyas sont interdites

Les haies implantées en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- la haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition,
- elle comportera des arbres à feuilles persistantes et à feuilles caduques.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite latérale de chaque emplacement sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une trame arborée.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UT 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UT 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UT 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

ZONE AU

Caractéristiques de la zone

La zone AU est une zone à urbaniser non opérationnel à vocation dominante d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme comprenant des orientations d'aménagement et de programmation et à la réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone.

Elle comprend :

- La zone AU de SOUVION

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Non réglementé

Article AU 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Non réglementé

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 – Accès et voiries

Non réglementé

Article AU 4- Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article AU 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AU 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Article AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article AU 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10- Hauteur des constructions

Non réglementé

Article AU 11- Aspect extérieur

Non réglementé

Article AU 12- Stationnement

Non réglementé

Article AU 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Non réglementé

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

**SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

**Article AU 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et
aménagement, en matière de performances énergétiques et
environnementales**

Non réglementé

**Article AU 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et
aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications
électroniques**

Non réglementé

ZONE AUac

Caractéristiques de la zone

La zone AUac correspond à une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités commerciales et de services, ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, électricité et réseau d'assainissement collectif) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUac correspondant à l'extension de la zone commerciale de Mi-Voie en entrée de ville Ouest, côté nord de la route départementale n°93.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUac 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage forestier,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Les constructions à usage commercial de moins de 200 m² de surface de vente ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles ;
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur ;
- Les dépôts de véhicules usagés ;
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne ;
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage hôtelier ou d'hébergement ;
- Les équipements d'enseignements ou petite enfance ;
- Les établissements de plein air ;
- Les équipements hospitaliers, sanitaires, paramédicales (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées notamment) ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article AUac 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendu indispensable par des nécessités techniques ;
- Les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de vente ;
- les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de moins de 100 m² de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone ;
- les climatiseurs doivent être installées sur la façade la moins visible de la rue ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- les antennes relais de radio-télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : école, crèche, hôpital, clinique, aires de jeux pour enfants,...)

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUac 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article AUac 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur. ***Il convient de se reporter à la « pièce***

6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article AUac 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUac 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ce quartier d'aménagement.

En l'absence d'indications portés sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à 4 mètres des voies privées (existantes, à modifier ou à créer).

Hors agglomération, les constructions autres qu'à usage d'habitation doivent s'implanter avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD n°93. Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une distance d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la route départementale n°93.

2. Equipements publics et d'infrastructure

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUac 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le quartier.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiées soit :-

- sur une au moins des limites séparatives
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins également à la demi- hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUac 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUac 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article AUac 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux.
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 8 m à l'égout du toit mesurées à partir du terrain naturel.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article AUac 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale doivent être encouragées).

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Façade :

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Toiture :

Les toitures à un pan sont interdites hormis pour les équipements publics ou d'intérêt général et les constructions annexes n'excédant pas une hauteur 3.50 mètres

Les toitures casquettes sont à privilégier

Antennes- Climatiseurs- Edicules techniques

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas surplomber l'espace public ou privé ouvert au public.

Clôture

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Abords constructions

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne débordront en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article AUac 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie Activités		Ratio applicable
	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² ou la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher de vente ou d'exposition.
	Activités artisanales	1 place de stationnement par 50 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagées dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris :

Catégorie Activités		Ratio applicable
	Commerces, services, activités artisanales	2 places pour 100 m ²

Article AUac 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Il est recommandé de planter des essences locales issus de la palette d'essences annexée au présent règlement et d'éviter toutes plantations allergisantes et propageant le feu bactérien.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre et engazonné - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée - plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six emplacements de stationnement.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Le long des limites séparatives sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une trame arborée entre les parcelles bâties.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives paysagères d'une hauteur minimum de 2 mètres et composée à 50% au minimum d'espèce à feuilles persistantes afin de maintenir un écran visuel.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUac 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article AUac 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article AUac 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

ZONE AUai

Caractéristiques de la zone

La zone AUai correspond à une zone à urbaniser à vocation d'économie mixte sur l'ancienne friche industrielle VICAT en entrée de ville Est, portant notamment sur l'implantation d'activités de la filière chimie- pharmacie, le secteur artisanat- BTP- construction, la valorisation des déchets verts et bio-déchets et la valorisation des matériaux. Cette zone AUai présente un caractère structurant d'intérêt communautaire, ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, électricité et réseau d'assainissement collectif) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Les aménagements et les constructions réalisés sur la zone doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans la pièce 5.3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La zone AUai peut accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'intérêt communautaire portant sur la totalité de la zone.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUai 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes occupations ou utilisation des sols affectée à un usage autre qu'industriel, artisanal, commercial ou à une activité de services sont interdites notamment :

- les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Article AUai 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble d'intérêt communautaire ou de constructions portant sur la totalité de la zone et cette opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers,...) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les constructions ou installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment
- les abris et appentis sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et non clos de murs ;
- les aires de stockage à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les stations d'épurations ;
- Les installations de production d'énergie de type éolienne à condition que la hauteur entre le terrain naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 18 mètres.
- Les installations de production d'énergie telle que des unités de méthanisation à condition que des dispositions soient prises pour limiter tous types de nuisances vis à vis du voisinage des lieux habités

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUai 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article AUai 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur. ***Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».***

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article AUai 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUai 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Hors agglomération, les marges de reculs indiquées au règlement graphique s'appliquent.

1. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUai 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le quartier.

Toute construction ou partie de construction doit être édifiées :

- soit en recul des limites séparatives à une distance de minimum de 3 mètres
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUai 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUai 9- Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut pas excéder 60% de l'unité foncière.

Article AUai 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux.
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction

2. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 18 m à l'égout du toit, mesurées à partir du terrain naturel.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article AUai 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale doivent être encouragées).

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Façade

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Toiture

Les toitures à un pan sont interdites hormis pour les équipements publics ou d'intérêt général et les constructions annexes n'excédant pas une hauteur 3.50 mètres

Les toitures casquettes sont à privilégier

Antennes- Climatiseurs- Edicules techniques

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas surplomber l'espace public ou privé ouvert au public.

Clôture

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les clôtures devront être réalisées soit :

- en grillage à treillis soudés de couleur blanche d'une hauteur maximale de 2 m sur les limites séparatives et en limite de l'emprise publique
- avec un mur bahut enduit des deux côtés de 40 cm de hauteur surmonté d'une grille en treillis soudés de couleur blanche, le tout ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur sur les limites séparatives et sur la limite de l'emprise publique.

Abords des constructions

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article AUai 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Pour les véhicules automobiles

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Bureaux (intégrés aux bâtiments des activités autorisées dans la zone)	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
	Constructions à usage artisanal	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par unité

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les véhicules à caractère industriel

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature de l'activité.

Pour les véhicules deux roues motorisés

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagées dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	activités artisanales, bureaux (intégrés aux bâtiments des activités autorisées dans la zone).	2 places pour 100 m ²

Article AUai 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Il est recommandé de planter des essences locales et d'éviter toutes plantations allergisantes et propageant le feu bactérien. Les plantations de type prunus (hormis le cerisier) sont interdites afin d'éviter tous risques de propagation du virus arboricole de la SHARKA.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre et engazonné - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée - plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface pour les véhicules automobiles doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Le long des limites séparatives sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une trame arborée entre les parcelles bâties.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives paysagères d'une hauteur minimum de 2 mètres et composée à 50% au minimum d'espèce à feuilles persistantes afin de maintenir un écran visuel.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

1. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUai 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Article AUai 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article AUai 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

ZONE AUah

Caractéristiques de la zone

La zone AUah est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, électricité et réseau d'assainissement collectif) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- La zone AUah de Plan d'Aouste
- La zone AUah de Mi- Voie en entrée de ville ouest

Pour chacune de ces zones, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans la pièce 5.3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies sur chacun de ces quartiers. Les zones AUah doivent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, de la BBC des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est admis.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les installations classées et activités incompatibles avec l'habitat ;
- Les lotissements destinés à la création de zone d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200 m² de surface de plancher ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les discothèques et les dancings ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux, d'hôtels ou restaurants ou d'équipements collectifs, si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article AUah2

Article AUah 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
 - o de bureaux ou services,
 - o de commerces,
 - o d'équipements collectifs,
 - o d'hôtel restaurant,

ne sont autorisées que si elles s'intègrent dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les opérations d'aménagement et de programmation des quartiers concernés. Leur urbanisation devra également intégrer la réalisation des ouvrages de rétention traitant les inondations résultant des eaux de ruissellement ainsi que les élargissements des voies d'accès si ceux-ci s'avéraient nécessaires.

- un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum 25% de logements locatifs sociaux.
- la réhabilitation, l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone;
- la réalisation d'une piscine et d'une annexe dans la limite d'une surface de plancher de 20 m² et sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de ladite habitation ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement
- les chaufferies, climatisations, etc., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;

- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible depuis la rue et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage
- les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à un axe vertical installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à condition :
 - o qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
 - o ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
 - o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.10.5 SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- Les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article AUah 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur. ***Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».***

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article AUah 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUah 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers d'aménagement.

En l'absence d'indications portés sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUah 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée soit :-

- sur une au moins des limites séparatives
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins également à la demi- hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines non couvertes doivent être édifiés selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

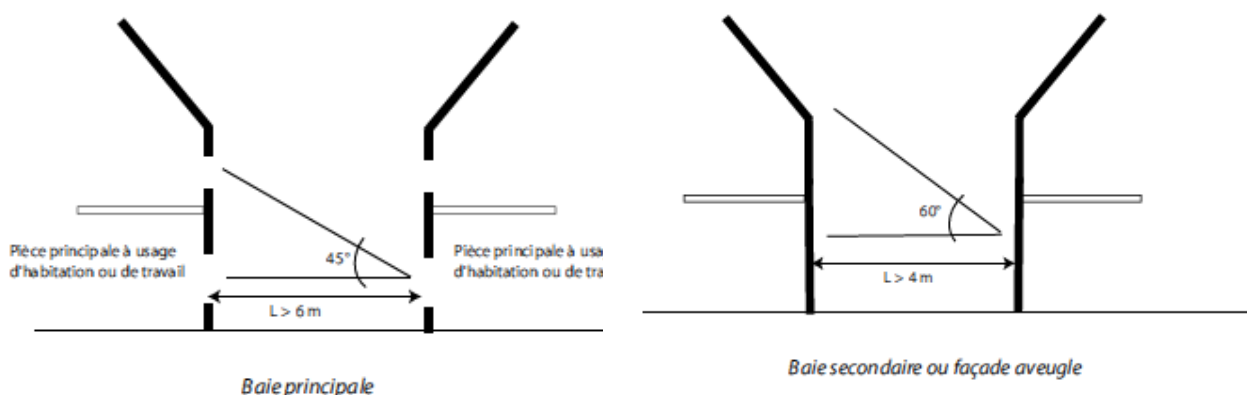
2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUah 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.



Ces prospectifs sont établis à partir du terrain naturel avant remaniement et/ou terrassement.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article AUah 9- Emprise au sol

Non réglementé

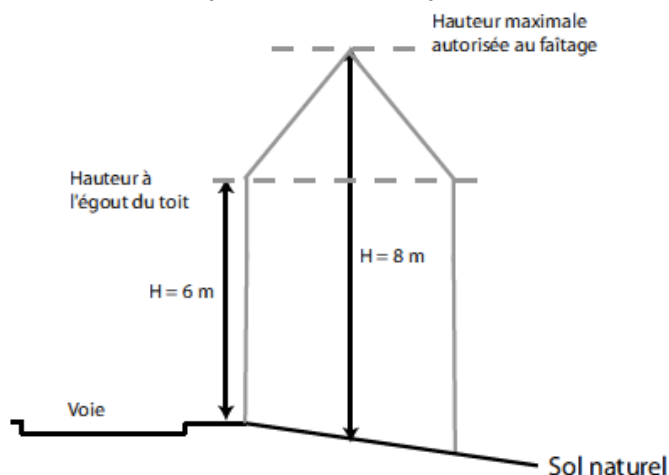
Article AUah 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 8 m à l'égout du toit mesurées à partir du terrain naturel. (R+2 + Combles)



2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2.00 m en limites séparatives et à l'alignement des voies publiques.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

Article AUah 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonné doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction des bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limitées au strict nécessaire

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

Pour les restaurations et les extensions des constructions existantes, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve de conserver les génoises existantes et pour une superficie maximale de 20% de la superficie totale de la toiture.

Façades

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Ouverture et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.50 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - ✓ soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
 - ✓ soit d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
 - ✓ soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales issues de la palette d'essences annexé au présent règlement.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Volumétrie et toitures

Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes

Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans **minimum** seront comprises entre 25% et 30% à

l'exception des toitures terrasses.

Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Les toitures terrasses sont autorisées.

Matériaux

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

- Pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale
- Pour les toitures végétalisées

Les couvertures seront terminées sans débords de toiture ou par des génoises à plusieurs rang suivant les niveaux de construction.

La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou de type « bac acier ».

Les éléments de surface posés en toiture (dispositifs solaires, photovoltaïques) doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

Façade

Les surfaces pleines devront dominer très nettement : les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents en façade sont interdits.

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être métalliques d'aspect simple et sobre. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou teintures dans des tons de type pastel, les teintes vives sont proscrites.

L'utilisation des ouvrants à la française est recommandée.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

- En limites séparatives, d'une clôture constituée :

- soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
- soit d'un mur bahut enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0,5 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés.

Il est recommandé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades, ...).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

Article AUah 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement

Activités	Collectif	2 places de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 2 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 200 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	2 places pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie Habitat		Ratio applicable Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement par logement.
Activités	Commerces, services	2 places pour 50 m ²

1. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

4. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Article AUah 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations issues de la palette d'essences annexée au présent règlement.

1. Obligation de planter et végétaliser

Les voies et espaces communs y compris les espaces de gestion du pluvial doivent être plantés d'arbres. L'ensemble de ces espaces doit représenter au moins 30% de la surface de l'opération.

Il est rappelé que les aires de stationnement collectives doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six emplacements de stationnement. Ces derniers doivent être issus de la palette d'essence.

Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local. Les haies de végétaux uniformes composés de cyprès, thuyas sont interdits.

Les haies plantées en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- la haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition
- elle comportera des arbres à feuilles persistantes et à feuilles caduques.

Les fossés, les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager. Ils doivent être faciles d'entretien, accessibles et sécurisées.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

1. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

**SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Article AUah 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article AUah 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »

ZONE A

Caractéristiques de la zone

La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

On distingue dans la zone :

- Un **secteur Ac** correspondant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités commerciales dans la zone agricole ;
- Un **secteur At** correspondant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités d'hébergement touristique de type gîtes, chambres d'hôtes dans la zone agricole.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, toute construction ou installations est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur Ac, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2

Dans le secteur At, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2

Article A 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Constructions et installations nouvelles ou existantes

Dans l'ensemble de la zone A

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations de production d'énergie de type panneaux photovoltaïques et solaires, à condition de s'intégrer dans le paysage par des dispositifs adaptés et d'être intégrés en toiture;

- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage et sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ni compromettre la qualité paysagère des sites
- l'adaptation, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de changement de volumétrie du bâti et de changement de destination
- L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites est limitée :
 - o à une demande d'autorisation d'urbanisme pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme
 - o à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher totale (bâti existant + extension) et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que:
 - o ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent
 - o la superficie des annexes détachées du bâtiment initial ne soit pas supérieure à 40 m² de surface de plancher
 - o les annexes ne compromettent l'activité agricole et la qualité paysagère des sites
- Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

Dans le secteur Ac, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU à des fins commerciales, sous réserve que:
 - o La nouvelle construction soit attenante au bâtiment existant
 - o L'ensemble de la construction (bâti existant + nouvelle construction) soit limitée à 160 m² de surface de plancher totale;
 - o La hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant.
 - o L'ensemble ne doit pas compromettre l'activité agricole de la zone.

Dans le secteur At, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions légères à vocation d'hébergement touristique sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 40 m² par unité créée ;
- la réhabilitation à des fins d'hébergement touristique des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction principale dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher.
-
- Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction principale dont elles dépendent.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Article A 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existante une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article A 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

a. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Article A 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Hors agglomération, les marges de reculs indiquées au règlement graphique s'appliquent aux constructions nouvelles. Toutefois sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, sur une ou plusieurs limites latérales.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements collectifs

Les constructions nouvelles et leur extension pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives avec un recul minimum de 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article A 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.

Les annexes des constructions agricoles et des constructions à usage d'habitation devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du terrain naturel avant remaniement et/ou terrassement.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article A 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

- par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures tant à l'alignement qu'en limite séparative ne doit pas excéder 2 m à partir du terrain naturel.

2. Dispositions particulières

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre de 0.50 m, dans le respect des dispositions de l'article A 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Article A 11- Aspect extérieur

1. Constructions à usage d'habitation

Facades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.

- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pasteltes seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.
- L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0.20 m sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Toitures

- Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - o de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives ;
 - o de mur bahut enduit des deux côtés de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple, l'ensemble du dispositif ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur.(Hors zone inondable uniquement).
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de

garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.

- Les citernes de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées par un traitement paysager (haies vives).
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

2. Constructions à usage agricole

Murs extérieurs

- Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.
- Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Toitures

- les toitures terrasses (sauf si elles sont végétalisées) sont interdites, les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.
- les installations techniques de service public devront s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...).

Article A 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être accompagnés par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux les constructions.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article A 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE « N »

ZONE N

Caractéristiques de la zone

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- **secteur Nj** correspond à l'accueil de jardins familiaux au quartier « Saint Pierre »
- **secteur NI** correspond à l'accueil d'activités de loisirs, de détente et de sports au quartier « Chabanas Sye »
- **secteur Nt** correspond à l'accueil d'activités d'hébergement touristique

La zone est concernée par la zone d'aléa du risque inondation, il convient de se référer au **Titre I - dispositions générales- chapitre 7- Risques.**

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans le secteur Nj, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2

Dans le secteur NI, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2

Dans le secteur Nt, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2

Article N 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques naturels d'inondation et des risques technologiques, les constructions, ouvrages ou travaux autorisées dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 7- Risques**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale

ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage ;
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les installations de production d'énergie de type panneaux photovoltaïques et solaires, à condition de s'intégrer dans le paysage par des dispositifs adaptés ou d'être intégrés en toiture;
- l'adaptation, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de changement de volumétrie du bâti et de changement de destination
- L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation est limitée :
 - o à une demande d'autorisation d'urbanisme durant la durée du Plan Local d'Urbanisme,
 - o à 33% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU **en dehors des zones de risque inondation** sous réserve de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher totale (bâti existant + extension) ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que :
 - o ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent
 - o la superficie des annexes détachées du bâtiment initial ne soit pas supérieure à 40 m² de surface de plancher
 - o les annexes ne compromettent la qualité paysagère du site.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

Secteur Nj

- L'implantation d'abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m², et sans autres ouvertures que la porte d'entrée.
- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins).
- Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Secteur NI

- les constructions à vocation d'accueil d'activités de loisirs, de détente et de sports, de stockage du matériel, de locaux techniques, de sanitaires liés à l'activité autorisée sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 60 m² et à condition qu'ils soient raccordés au réseau d'assainissement collectif ;
- l'extension, l'aménagement des équipements collectifs existants sur la zone ;
- les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone ;
- les aires de stationnements ouverts au public sous réserve de s'intégrer dans l'environnement par un traitement paysager ;

- les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

Secteur Nt

- les nouvelles constructions à usage d'hébergement touristique sous réserve :
 - o d'avoir une emprise au sol inférieure à 50 m²
 - o de s'intégrer dans l'environnement
 - o d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- Les constructions à vocation d'accueil, de sanitaires, de restauration collective, de locaux techniques en lien avec l'activité touristique sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 60 m² de surface de plancher.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction principale dont elles dépendent.
- les annexes sous réserve :
 - o qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction principale dont elles dépendent
 - o que la superficie des annexes ne soit pas supérieure à 60 m² de surface de plancher
 - o que ces annexes ne compromettent la qualité paysagère du site

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article N 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur

.Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées».

b. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Secteur Nj

Récupération des eaux de toiture

La possibilité d'intégrer un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture dans le respect des législations en vigueur est recommandée.

Article N 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

PIECE 5.1 : REGLEMENT ECRIT

Hors agglomération, les marges de reculs indiquées au règlement graphique s'appliquent.

En dehors de l'application des marges de recul définies sur les documents graphiques, les constructions nouvelles (annexes, extensions de l'existant) doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Secteur Nj

Les installations et aménagements autorisés dans la zone devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres du domaine public.

Secteurs NI et Nt

Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone devront s'implanter avec un retrait de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie publique.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites latérales.

Secteur Nj

Les installations et aménagements autorisés dans la zone peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum de 3 mètres.

Secteurs NI et Nt

Les installations et aménagements autorisés dans la zone peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum de 4 mètres.

2. Dispositions particulières

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article N 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du terrain naturel avant remaniement et/ou terrassement.

Secteur Nt

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 6 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du terrain naturel avant remaniement et/ou terrassement.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article N 9- Emprise au sol

Non réglementé

Secteur Nj

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 20% de la surface totale de la parcelle.

Article N 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

- par rapport au terrain naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction.

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout du toit.

L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

- La clôture tant à l'alignement qu'en limite séparative devra être constitué :
 - o Soit de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
 - o soit de mur bahut enduit des deux côtés de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple, l'ensemble du dispositif ne pouvant excéder 2 m de hauteur. **(hors zone inondable uniquement)**

Secteur Nj

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 2.5 m à l'égout du toit.

Secteur NI

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 3.5 m à l'égout du toit.

Secteur Nt

La hauteur d'une construction nouvelle ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Article N 11- Aspect extérieur

1. Règle générale

Façades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.
- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

- L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0.20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Toitures

- les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - o de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
 - o de mur bahut enduit des deux côtés de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum. **(hors zone inondable uniquement)**
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

2. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront soit enterrés ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront, autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Secteurs Nj et Ni

Les constructions seront réalisées uniquement en bois, ou avec des matériaux similaires d'aspect. Les tons et les matériaux des toitures devront s'harmoniser avec les façades.

Article N 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

SECTION 4- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article N 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé